



**Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
de la Communauté d'Agglomération
Meuse Grand Sud
(2021 – 2024)**

CONVENTION N° :
DATE DE LA SIGNATURE :

CONVENTION

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Martine JOLY, Présidente, et dénommée ci-après "CA-MGS",

ET

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Claude LEONARD, président du Conseil départemental de la Meuse,

ET

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Claude LEONARD, président du Conseil départemental de la Meuse, et dénommée ci-après « Anah »,

ET

La Région Grand Est, représentée par Monsieur Jean ROTTNER, Président, dûment habilité à l'effet de signer les présentes par décision de la commission permanente du Conseil Régional, ci-après désignée par le terme « la Région »,

ET

Action Logement Services, dont le siège est situé 21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, représenté par la directrice régionale d'Action Logement Grand Est, Madame Caroline MACE,

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, L.312-2-2 et R.321-1 et suivants,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 Novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et aux Programmes d'Intérêt Général (PIG),
- Vu le procès-verbal de la séance du Conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017, et les délibérations afférentes,
- Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté le 10 avril 2014 par l'Assemblée Plénière du Conseil Départemental,
- Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté le 17 décembre 2015 par l'Assemblée Plénière du Conseil départemental,
- Vu la convention de délégation de compétence du 13 mars 2019, conclue entre le Conseil départemental de la Meuse et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2, et ses avenants,
- Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 13 mars 2019, conclue entre le Conseil départemental de la Meuse et l'Anah,
- Vu la circulaire du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits de l'Anah,
- Vu le Programme d'action en vigueur,
- Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la CA-MGS, en date du 3 décembre 2020 validant les objectifs de l'OPAH et autorisant la signature de la présente convention,
- Vu la décision de la Commission Permanente du Conseil Régional n° 21CP-610 du 23 avril 2021,
- Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 19 avril 2021 au 19 mai 2021, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation
- Vu l'avis du Délégué de l'Anah dans la Région en date du 23 février 2021,
- Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Département de la Meuse, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	5
CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	8
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX.....	8
1.1 – Dénomination de l'opération.....	8
1.2 – Périmètre et champs d'intervention.....	8
CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION.....	8
ARTICLE 2 : ENJEUX.....	8
CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	9
ARTICLE 3 : VOLETS D'ACTION.....	9
3.1 – Volet urbain et patrimonial.....	10
3.2 – Volet immobilier	10
3.3 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	10
3.4 – Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	11
3.5 – Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	11
3.6 – Volet social	11
3.7 – Volet copropriétés.....	12
ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	13
CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	15
ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION	15
5.1 - Financements de l'Anah.....	15
5.2 – Financements de la CA-MGS.....	17
5.3 – Financements la Région Grand Est et de la CA-MGS associées	19
ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	20
CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	22
ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION.....	22
7.1 – Pilotage de l'opération	22
7.2 – Suivi-animation de l'opération	23
7.3 – Evaluation et suivi des actions engagées	26
CHAPITRE VI : COMMUNICATION.....	27
ARTICLE 8 : COMMUNICATION	27
CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.....	29
ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION	29
ARTICLE 10 : REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION.....	29

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	30
Annexe 1 – Périmètre de l’opération.....	31
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées à la date de signature de la convention.....	32
Annexe 3 – Règles du fonds d’intervention CA-MGS-Région.....	35
Annexe 4 - Liste initiale de copropriétés à contacter prioritairement en début de suivi-animation.....	37
Annexe 5 - Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	38

PREAMBULE

Le contexte

La Communauté d'Agglomération Bar-le-Duc Sud Meuse se situe au sud-ouest du département de la Meuse, au cœur de la région Grand Est. Créée le 1er janvier 2013, elle est issue de la fusion des communautés de communes de Bar-le-Duc et du Centre Ornain. Rassemblant initialement 27 communes, l'agglomération est désormais constituée de 33 communes pour 35 222 habitants (RGP 2016).

Selon l'INSEE, la structuration du territoire se fait autour de trois unités urbaines :

- Bar-le-Duc : avec Behonne, Fains-Véel et Savonnières
- Ligny-en-Barrois : avec Velaines
- Tronville : avec Nançois sur Ornain

Dans un espace majoritairement rural, la ville de Bar-le-Duc, de par son rôle de Préfecture de département, constitue le pôle urbain le plus important du sud meusien. La ville de Ligny-en-Barrois quant à elle est identifiée comme un pôle de proximité intermédiaire.

Ces deux communes sont bénéficiaires des nouveaux dispositifs de revitalisation des centres. La ville de Bar-le-Duc est éligible au programme Cœur de Ville et les démarches sur l'évolution en ORT ont conduit à y intégrer Ligny en Barrois en tant que périmètre déporté.

Leurs centres respectifs vont faire l'objet d'une OPAH de renouvellement urbain spécifique, et sont exclus de la présente convention.

L'évolution démographique

Selon l'INSEE, la communauté d'agglomération compte 35.222 habitants en 2016 pour une densité moyenne de 88 habitants au km², ce qui correspond à son plus faible niveau de population jamais atteint. Elle connaît en effet une baisse continue de sa population depuis 1982, largement alimentée par son déficit migratoire. La baisse la plus importante a eu lieu entre 1999 et 2006, accentuée par celle du solde naturel. Cette tendance s'est poursuivie sur la période suivante (2006/2016).

Ce phénomène épargne peu de communes. Sur la période la plus récente (2011-2016), 9 communes seulement ont connu une progression ou au mieux une stabilité de leur population. Elles se situent en majorité sur la frange Nord du territoire et en périphérie de Tronville.

Les autres caractéristiques de la population et des ménages sont les suivantes :

- Le nombre de ménages a augmenté de manière sensible, malgré la baisse du nombre d'habitants, jusqu'en 2006 pour atteindre 16.750 ménages. Cette augmentation a généré de nouveaux besoins en logement, dont la satisfaction a été assurée de manière complémentaire entre offre nouvelle et valorisation du bâti existant. Néanmoins depuis 2006, leur nombre a reculé, il est vrai de manière inégale sur le territoire.
- Le vieillissement de la population se poursuit, se traduisant par un recul des classes d'âge en-dessous de 45 ans et une progression des suivantes. Ainsi, en 2016, les habitants âgés de 45 ans et plus, sont devenus majoritaires soit 53% de la population totale (la proportion au niveau national est de 44%). Cela se traduit dans l'indice de jeunesse qui est passé de 1.31 en 2006 à 0.94 en 2016 et la progression de la part des 65 ans et plus allant de 18% de la population en 2006 à 23% en 2016.
- Les CSP dominantes sont celles des retraités (35%) et à égalité celles des ouvriers et employés (35% à elles deux). Il faut toutefois noter une part non négligeable (21%) de cadres et de professions intermédiaires, qui sont mieux représentés dans les pôles urbains et encore plus dans leur périphérie immédiate.

- Le revenu déclaré médian en 2016 est de 20.446 € par unité de consommation pour l'ensemble de la CA ; la part des ménages pauvres ou dits à bas revenus est de 20.7% de l'ensemble des ménages mais de 8.5% chez les propriétaires occupants. Bien que les ménages ayant le moins de revenus se situent dans le parc locatif, public ou privé, ce serait de l'ordre de 30 à 40% des propriétaires occupants qui seraient éligibles aux aides de l'Anah.

La présente OPAH permettra donc de traiter ces problématiques spécifiques au territoire : le vieillissement de la population et les besoins induits en matière d'adaptation, le faible niveau de ressources de certains propriétaires occupants qui n'ont pas des moyens suffisants pour rénover leur logement.

Les problématiques du parc immobilier

Le parc immobilier représente 19.265 logements en 2016 ; d'un point de vue quantitatif, il a progressé entre 1999 et 2016 de + 1.632 logements, contre + 464 ménages. Cette situation s'est accompagnée d'une hausse de la vacance (+ 533 entre 1999 et 2006) qui s'est poursuivie entre 2006 et 2016 : + 704.

Les autres caractéristiques du parc immobilier, liées à son ancienneté et à son niveau de confort, laissent apparaître comme dans le reste du département des besoins significatifs en réhabilitation.

Concernant les résidences principales, le périmètre opérationnel se caractérise par un parc relativement contemporain puisque près des trois quarts sont postérieurs à 1945. Cela ne signifie pas qu'il est exempt de besoins en réhabilitation. En effet, le parc antérieur à 1970 est de fait en dehors de toute réglementation thermique et donc potentiellement énergivore s'il n'a pas fait l'objet de travaux. Cette situation concerne une résidence principale sur deux.

Par ailleurs, il subsiste un noyau de logements inconfortables. Selon l'INSEE en 2016, 443 ménages encore n'avaient pas de salles de bains, soit 2.7% du total et 1.786 ménages étaient sans modes de chauffage central, soit 11% du total. Ces chiffres continuent de baisser au fil des années mais très lentement. Il s'agit en effet d'un parc résiduel, souvent occupé depuis de nombreuses années par les mêmes ménages qui pour des raisons diverses ne s'engagent pas dans des travaux (mode de vie, crainte des démarches ou moyens financiers, âge avancé).

Enfin, la typologie dominante de l'habitat et en particulier des résidences principales est l'habitat individuel (63%), composé de 4 pièces principales ou plus (soit 70% de ce parc). Cette prédominance est beaucoup moins marquée que dans le reste du Département, en raison du caractère urbain et de la vocation locative de certaines communes. Le parc collectif comprend aussi des ensembles en copropriétés (325 entités représentant 2 014 logements, soit 10% du parc total de logements).

Pour autant, le territoire n'en est pas moins concerné par les questions de sous-occupation des logements et les incidences financières qui y sont liées pour assurer leur entretien.

L'expression des besoins sur le marché

Le marché immobilier se partage entre les propriétaires occupants (60% des ménages) et le secteur locatif privé (19% des ménages), à égalité avec le parc HLM (19% des ménages). 67% de l'offre locative globale se situe à Bar-le-Duc et 14% à Ligny-en-Barrois. Ces proportions sont respectivement de 64% pour Bar-le-Duc et de 11% pour Ligny-en-Barrois, si l'on considère le seul parc locatif privé.

Aujourd'hui, la construction neuve n'est pas le levier principal du marché immobilier. Entre 2008 et 2017, elle s'est traduite par moins de 50 par an Elle est destinée principalement à l'accession à la propriété. Cette offre attire car elle remplit les critères des ménages : habitat

individuel, si possible en dehors des pôles urbains et offrant de bonnes performances thermique et énergétique.

Le parc ancien reste le premier vivier du marché (1.498 transactions entre 2014 et 2018) ce qui confirme d'autant plus l'enjeu de sa réhabilitation. Les délais de ventes sont parfois assez longs, reflétant ainsi l'inadaptation de certains produits aux besoins (typologie des biens, ampleur des travaux) mais aussi une surabondance par rapport à la demande.

Concernant le marché locatif, il y a une certaine perméabilité entre parc privé et social. Le parc privé accueille également, dans des logements pas toujours en bon état, des ménages à faible revenu qui se retournent vers le parc HLM. Les demandes sont plus visibles dans les communes hors Bar Le Duc et Ligny en Barrois en raison des produits recherchés et des aspirations de demandeurs.

Une OPAH pour accompagner le territoire

Une OPAH pourrait ainsi permettre à la CA-MGS d'apporter des réponses à ces besoins et en particulier d'accompagner les propriétaires :

- En favorisant la maîtrise des dépenses énergétiques et le développement durable,
- En répondant aux besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, et favorisant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées,
- En agissant contre l'habitat indigne et en mettant aux normes de confort l'habitat très dégradé,
- En accompagnant des projets locatifs permettant une offre de meilleure qualité à loyer maîtrisé,
- Et en accompagnant les projets de travaux dans des copropriétés fragiles ou dégradées.

La CA-MGS a donc souhaité poursuivre la démarche engagée et lancer la phase opérationnelle de l'OPAH.

Les aides de l'Anah devraient ainsi permettre, durant les 3 années de la phase opérationnelle, d'améliorer 219 logements, dont 9 destinés à la location, 54 en copropriétés et 156 logements occupés par leur propriétaire. Pour ces derniers, il s'agit de :

- 93 ménages pour l'amélioration des performances énergétiques de leur logement, entrant dans le cadre du dispositif Habiter Mieux,
- 51 ménages âgés ou handicapés pour des travaux visant au maintien à domicile et à l'autonomie de la personne dans son logement,
- 12 ménages relevant de l'habitat indigne ou très dégradé (qui relèveraient également du dispositif Habiter Mieux), pour un ensemble de travaux à réaliser, qui permettrait à la fois la mise aux normes de décence et l'amélioration des performances énergétiques du logement.

A L'ISSUE DE CE CONSTAT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

1.1 – Dénomination de l'opération

La CA-MGS, maître d'ouvrage de l'opération, décide de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dénommée OPAH DE MEUSE GRAND SUD.

L'Etat, l'Anah, le Conseil Régional et le Conseil départemental de la Meuse accompagneront la communauté d'agglomération Meuse Grand Sud dans la réalisation de cette opération, conformément à leur règlement d'intervention en vigueur et selon les crédits disponibles.

1.2 – Périmètre et champs d'intervention

L'opération couvrira les 33 communes suivantes :

Bar-le-Duc, Behonne, Beurey-sur-Saulx, Chardogne, Combles-en-Barrois, Culey, Fains-Véel, Givrauval, Guerpont, Ligny-en-Barrois, Loisey, Longeaux, Longeville-en-Barrois, Menaucourt, Chanteraine, Val-d'Ornain, Naives-Rosières, Naix-aux-Forges, Nançois-sur-Ornain, Nant-le-Grand, Nantois, Resson, Robert-Espagne, Rumont, Saint-Amand-sur-Ornain, Salmagne, Savonnières-devant-Bar, Silmont, Tannois, Trémont-sur-Saulx, Tronville-en-Barrois, Vavincourt et Velaines.

Elle couvrira la totalité des territoires communaux, sauf à Bar-le-Duc et Ligny-en-Barrois : dans ces deux communes, seront exclus les périmètres objets de l'OPAH de renouvellement urbain.

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPERATION

ARTICLE 2 : ENJEUX

L'OPAH vise à promouvoir, dans le cadre des politiques nationales de lutte contre les exclusions et l'insalubrité, et dans le cadre de l'action en faveur du droit au logement :

- Le traitement de l'habitat indigne, et d'une manière plus générale, la résorption de l'habitat vacant très dégradé,
- La mixité sociale, à travers la production d'une offre nouvelle de logements locatifs réhabilités, au niveau de loyers maîtrisés, par leur conventionnement social.
- Le traitement de la maîtrise de l'énergie et de la précarité énergétique par :
 - Une information appropriée des ménages, des propriétaires et des professionnels,
 - Un repérage continu des situations de précarité et des logements énergivores,
 - Une évaluation énergétique des logements avant et après travaux,
 - Un accompagnement social des ménages et une assistance aux travaux des porteurs de projets, et des partenariats à renforcer ou à mettre en place.

- Une meilleure qualité architecturale et urbaine, en offrant aux particuliers une assistance personnalisée, visant à :
 - Leur rappeler les réglementations en matière d'urbanisme, ainsi que les normes en vigueur,
 - Leur proposer les solutions architecturales les mieux adaptées à la configuration, ainsi qu'à la nature de leur patrimoine,
 - Leur apporter des conseils d'ordre technique en fonction des souhaits formulés et des difficultés rencontrées par les projets de réhabilitation,
 - Veiller à limiter les disparitions d'éléments patrimoniaux en s'appuyant sur la « Fiche d'identification des éléments patrimoniaux impactés par les travaux Anah » et un partenariat avec le CAUE de la Meuse.
- Une adaptation des programmes aux besoins du marché du logement :
 - En améliorant les logements de propriétaires occupants à faibles ressources, en particulier par la réalisation de travaux d'économies d'énergie,
 - En favorisant le maintien à domicile des personnes âgées, par l'amélioration et l'adaptation de leur logement (travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap),
 - En développant l'offre locative avec des logements de bon rapport qualité/prix, respectant les critères du logement décent, et adaptés aux besoins spécifiques des ménages,

D'une manière générale, l'OPAH vise à promouvoir un niveau de qualité des logements améliorés, compétitif par rapport à la construction neuve, ainsi qu'à favoriser une réutilisation durable du bâti ancien. Par ailleurs, elle assurera le maintien de la population et facilitera l'accueil de nouveaux ménages afin de promouvoir une véritable politique de mixité sociale.

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

ARTICLE 3 : VOLETS D' ACTIONS

La procédure d'O.P.A.H s'inscrit dans le cadre d'une politique globale de développement local menée par la Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud.

Cette opération vise à améliorer le parc de logements du territoire pour traiter les situations d'inconfort des habitants actuels et inciter de nouveaux habitants à y venir, en mobilisant prioritairement les logements vacants, à travers une politique globale en matière d'habitat :

- La proposition de financements aux propriétaires privés pour qu'ils puissent réaliser les travaux d'amélioration de leurs logements locatifs et d'habitation, afin de les faire sortir d'une précarité énergétique, d'améliorer leur confort ou d'adapter les logements des personnes âgées à leur perte d'autonomie,
- La mobilisation du conventionnement sans travaux, notamment en faveur des ménages en grande précarité (en actionnant la prime pour l'intermédiation locative décrite par l'instruction du 11 décembre 2015),
- La mobilisation des logements conventionnés (avec ou sans travaux) en faveur des salariés conformément à l'avenant n° 1 à la convention entre l'Agence nationale de l'habitat et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement conclue le 15 février 2015.

3.1 – Volet urbain et patrimonial

Afin de créer une dynamique commune de reconquête du patrimoine ancien et de favoriser un traitement global des centres anciens, la CA-MGS ainsi que les communes poursuivent de manière coordonnée leur politique de requalification urbaine et d'amélioration des espaces publics.

Leur objectif est de renforcer l'action de revalorisation du patrimoine privé par des améliorations sensibles du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces publics en général. Ces actions seront poursuivies pendant la durée de la présente convention.

Ces interventions sont programmées par les collectivités et portent en particulier sur la poursuite des programmes de requalification des rues et des espaces publics (traitement des trottoirs, éclairage public, enfouissement des réseaux aériens, assainissement), la valorisation du patrimoine communal, et la rénovation ou la modernisation des équipements publics.

La communauté d'agglomération, pour sa part, mène depuis de nombreuses années une campagne de ravalement de façade, qu'elle entend renforcer au cours de la présente opération. A cette fin, elle a décidé de majorer le budget annuel à 27.000 € en 2020. Elle accordera des aides au taux de 25% mais basées sur des assiettes de travaux majorées selon l'intérêt architectural du bâti à traiter ; l'aide pourra aller jusqu'à 3.000 € pour un ravalement.

3.2 – Volet immobilier

L'OPAH, dans la définition de ses objectifs quantitatifs, va apporter des réponses aux besoins exprimés sur le marché, en s'adressant par exemple aux personnes âgées ou aux ménages modestes mais aussi en requalifiant l'offre locative privée.

En complément des aides de l'Anah en faveur des bailleurs conventionnant leurs logements avec travaux, l'OPAH permettra également d'informer tout propriétaire sur le dispositif de conventionnement sans travaux.

3.3 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le diagnostic pré-opérationnel d'OPAH a identifié un certain nombre de situations préoccupantes, nécessitant la mise en œuvre d'actions prioritaires. Ces situations relevant, soit de l'insalubrité remédiable, soit de l'habitat non décent, soit de signalements ponctuels d'habitat très dégradé, émanant des travailleurs sociaux (Ville ou Conseil Départemental), sont prises en compte dans les objectifs opérationnels de l'OPAH.

Ainsi, l'objectif est de traiter 12 logements de propriétaires occupants et 3 logements très dégradés destinés à la location.

Pour ce faire, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH :

- S'articulera avec la plateforme de lutte contre l'habitat dégradé de la Meuse mise en place depuis 2009 sur le Département de la Meuse, qui permet l'information des propriétaires, le traitement partenarial des situations et la mise en œuvre d'actions coercitives le cas échéant.
- Renforcera la connaissance des situations d'habitat indigne ainsi que l'accompagnement des maires ou des présidents d'EPCI compétents (cf. Article 75 de la loi ALUR) dans les prises d'arrêtés de péril, dans le cadre des opérations programmées : lorsqu'un logement fera l'objet d'un signalement à la plateforme départementale « habitat indigne » car susceptible de relever de situations de non décence ou d'indignité, une première visite

technique sera réalisée dans le cadre de l'OPAH, y compris auprès de locataires.

Un rapport d'observation (grille d'insalubrité Anah) sera transmis à la plateforme habitat dégradé).

- S'appuiera sur les signalements recensés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle et une poursuite des actions de repérage.

Une requalification durable de ce patrimoine très dégradé sera systématiquement recherchée, au-delà des préconisations à minima de sortie de non-décence.

3.4 – Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

93 propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes seraient concernés par des travaux d'amélioration entrant dans le champ d'application de ce programme. A ce total s'ajoutent les 12 propriétaires occupants pour lesquels les travaux à prévoir (habitat très dégradé) comprendront également un volet « lutte contre la précarité énergétique » ainsi que les 9 logements locatifs privés.

Ces objectifs seront atteints par :

- L'information et le conseil vers les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'œuvre et par le développement d'un partenariat avec les professionnels concernés (Espace Info Energie, ...),
- La réalisation obligatoire de diagnostics thermiques pour l'obtention d'une subvention.

Les conditions de recevabilité sont les suivantes selon les statuts d'occupation.

- Pour les propriétaires occupants, ces diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer. L'OPAH impose une exigence d'efficacité énergétique : soit un gain énergétique, entre la situation avant et après travaux, de 35%. Des conditions supplémentaires sont détaillées dans le programme d'actions en vigueur.
- Pour les propriétaires bailleurs, l'objectif de performance énergétique doit permettre après travaux que le logement soit classé en étiquette, A, B, C, ou D (une consommation énergétique inférieure ou égale à 230 kWhEP/m²/an. Le gain énergétique, entre la situation avant et après travaux, est au minimum de 35%.

3.5 – Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Des problématiques spécifiques liées au maintien dans leur logement de personnes âgées en perte d'autonomie ont été identifiées sur le territoire communautaire.

Les objectifs du volet autonomie de la personne dans l'habitat sont de :

- Développer l'information dans le cadre d'une démarche préventive,
- Rendre les logements accessibles et adaptés pour permettre le maintien des personnes âgées ou handicapées dans leur domicile,
- Prendre en compte le handicap des personnes en travaillant en relation avec la MDPH.

L'OPAH a pour objectif d'aider 51 propriétaires occupants, à revenus modestes et très modestes, souhaitant réaliser des travaux d'adaptation pour conserver l'usage de leur logement.

3.6 – Volet social

L'OPAH aura comme objectif de réhabiliter le parc immobilier bâti, tout en respectant les équilibres sociaux et les droits des occupants. Cet objectif transversal se décline dans les

différentes cibles prioritaires de l'OPAH afin :

- De lutter contre l'habitat indigne et non décent,
- De maîtriser les charges liées au logement,
- D'améliorer les logements des propriétaires occupants à faibles revenus,
- De faciliter le maintien à domicile dans de bonnes conditions.

Enfin, une collaboration étroite sera recherchée avec les équipes spécialisées dans la production du logement adapté.

Ce volet est notamment mis en œuvre dans le cadre des missions de conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires prévus dans le suivi animation.

En matière de logements sociaux, une certaine tension est observée sur les petites et moyennes superficies, avec notamment une demande de T2 et de T3 supérieure à l'offre existante, contrairement aux plus grandes typologies. Le parcours résidentiel de certains ménages peut de surcroît être fortement contraint par la faiblesse de l'offre sociale dans certains secteurs présentant pourtant de nombreuses aménités (transports en commun, proximité des services et équipements...).

Enfin, la diversification nécessaire du parc social doit intégrer les enjeux d'adaptation au vieillissement et le développement d'une offre de logements très sociaux. Le conventionnement de logements privés contribuera à la diversification de l'offre sociale, en particulier en termes de typologies et de localisation.

La majorité des logements locatifs fera l'objet d'une convention à loyer social. Un conventionnement à loyer très social ou intermédiaire pourra également être mis en place, au cas par cas et dans le cadre d'un projet d'ensemble à l'immeuble.

3.7 – Volet copropriétés

En 2019, ont été recensées 325 copropriétés représentant 2014 logements, soit 10% du parc total de logements. Potentiellement, 1.139 logements en copropriété présentent des enjeux de rénovation énergétique.

- 62% des ensembles sont antérieurs à 1949 et représentent 38% de logements en copropriété : cela correspond à des ensembles de petite taille.
- 10% des copropriétés édifiées entre 1949 et 1974 : soit 19% des logements en copropriété.

La présente convention a pour enjeux de répondre à la diversité des situations rencontrées en :

- Améliorant la connaissance et l'identification des copropriétés fragiles ou en difficulté et en les accompagnant dans un processus passant par la sensibilisation, l'aide à la prise de décision et l'accompagnement dans le montage et la réalisation du projet,
- Facilitant la rénovation énergétique des ensembles en copropriété,
- Faisant émerger des projets dans des ensembles pas nécessairement structurés.

Ce volet s'appuiera d'abord sur une première liste d'immeubles pour lesquels une analyse multicritère est préconisée ou pour lesquels une prise de contact avec les organes de décision et de gestion est aussi préconisée. Cette liste indicative et non exhaustive figure en annexe 4 à la page 37.

En parallèle, les actions d'information et de sensibilisation spécifiques à destination des

syndics bénévoles et professionnels et/ou des conseils syndicaux de copropriétés sur le territoire de la CA-MGS, permettront de poursuivre et de compléter les repérages et les diagnostics de copropriété pendant la phase opérationnelle, afin de faire émerger de nouveaux besoins et projets.

L'équipe de suivi-animation prendra contact avec les copropriétés, notamment par envoi de courrier. Ce travail permettra d'affiner le repérage conduit dans l'étude pré-opérationnelle.

Les diagnostics multicritères (objectif de 5), quant à eux, serviront à définir des programmes d'actions adaptés à la situation des copropriétés.

Plus précisément, ils serviront à qualifier les copropriétés supposées dégradées, plutôt en début de suivi-animation avec pour objectif la définition de stratégies d'intervention adaptées à la situation des copropriétés, la labellisation d'une ou plusieurs copropriétés en tant que « copropriétés dégradées » par l'Anah ou l'intégration de certaines au programme « Habiter Mieux – copropriétés fragiles ».

Par ailleurs, il est prévu une aide à la prise de décision pour les copropriétés fragiles (objectif de 40 lots), destinée à financer les études préalables au vote des travaux (hors audit énergétique), et nécessaires pour étudier la faisabilité du projet.

Il s'agit donc d'une aide à la prise de décision, sans conditions de réalisation de travaux, qui vient compléter les dispositifs existants et faciliter le vote du projet de travaux en assemblée générale. A raison d'un forfait maximum de 150 € par logement pour les copropriétés de plus de 11 lots d'habitation et de 350 € pour celles de 11 lots et moins, le budget prévu est de 8.200 € pour les trois années de l'OPAH.

Pour les 54 logements en copropriété à rénover qui constituent l'objectif de la présente OPAH, la CA-MGS apportera une aide aux syndicats de copropriété (SDC) de 500 € par lot d'habitation en cas de travaux labellisés « Habiter Mieux -Copropriétés fragiles » ou « copropriétés dégradées ».

Enfin, le prestataire de suivi-animation orientera les copropriétés vers les aides les plus avantageuses, en intégrant notamment les possibilités offertes par MaPrimeRénov Copropriétés.

ARTICLE 4 : OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

Les objectifs globaux sont évalués à 156 logements occupés par leur propriétaire (logements PO) et à 9 logements locatifs (logements PB), soit un total de 165 logements, auxquels il convient d'ajouter 54 logements en copropriété

Le programme d'action en vigueur à la date de rédaction de la présente convention permet le financement de projets de rénovation de logements de propriétaires bailleurs, quelle que soit la priorité de l'Anah mobilisée (autonomie, précarité énergétique, dégradation) dans 25 communes identifiées comme suffisamment structurantes dans le cadre du PDH.

Le territoire de l'OPAH comporte plusieurs de ces communes : Bar-le-Duc, Fains-Veel, Ligny-en-Barrois et Tronville-en-Barrois.

En outre, le programme d'action en vigueur à la date de rédaction de la présente convention permet aussi que dans les « communes-relais », le financement de projets de rénovation énergétique dans le parc locatif soit possible, pour les logements présentant un indice de dégradation inférieur à 0,35.

Le territoire de l'OPAH comporte une seule de ces communes-relais : Longeville-en-Barrois.

Enfin, le programme d'action permet également de financer les travaux dans les logements d'ores et déjà loués et occupés, lorsqu'ils font l'objet d'un signalement et de l'engagement d'une procédure par la plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne et non-décent.

Dans ce dernier cas de figure, il n'y a pas de restriction géographique.

Enfin, le conventionnement sans travaux peut dès à présent être mobilisé pour répondre aux besoins de développement du parc social privé et faire bénéficier les propriétaires qui le mettent en œuvre (parfois sans savoir qu'ils y ont droit) des réductions fiscales correspondantes.

Les objectifs de réalisation de la convention d'OPAH sont précisés dans le tableau ci-après :

Cibles	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
TOTAL logements PO	52	52	52	156
• dont primes Habiter Mieux	35	35	35	105
• dont logements très dégradés PO (avec prime HM)	4	4	4	12
• dont aide pour l'autonomie de la personne	17	17	17	51
• dont améliorations énergétiques avec prime HM	31	31	31	93
TOTAL logements PB	3	3	3	9
• dont primes Habiter Mieux	3	3	3	9
• dont logements très dégradés PB (avec prime HM)	1	1	1	3
• dont améliorations énergétiques (avec prime HM)	2	2	2	6
TOTAL logements en Copropriétés, dans le cadre d'une aide aux syndicats de copropriétés	0	20	34	54
• dont Copropriétés fragiles - Habiter Mieux	0	20	20	40
• dont Copropriétés dégradées	0	0	14	14
TOTAL logements	55	75	89	219
• dont primes Habiter Mieux	38	58	58	154

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

5.1 - Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions annuel du territoire de Meuse.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Ingénierie :

L'Anah s'engage à subventionner la CA-MGS :

- Au titre des prestations de suivi-animation contractualisées avec l'opérateur, à hauteur de 35% du coût total hors taxes de la part fixe de l'intervention de suivi-animation,
- Au titre des prestations d'AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage), liée aux prestations « d'appui renforcé » (subvention / logement agréé) à hauteur des valeurs du barème du tableau annexé à la délibération du Conseil d'administration du 29 novembre 2017 :

Synthèse part variable	Année 1	Année 2	Année 3	Total	Valeur part variable 2020	TOTAL
PO LHI TD	4	4	4	12	840 €	10 080 €
PO Autonomie	17	17	17	51	300 €	15 300 €
PO HM	31	31	31	93	560 €	52 080 €
PB LHI TD	1	1	1	3	840 €	2 520 €
PB Dégradé	0	0	0	0	300 €	0 €
PB RSD				0	560 €	0 €
PB HM	2	2	2	6	560 €	3 360 €
TOTAL	55	55	55	165	-	83 340 €

Travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 151 584,00 € maximum pour permettre de traiter 219 logements sur le périmètre d'OPAH, répartis comme suit :

- **1 682 490 € correspondant à la réhabilitation et à la mise aux normes de confort de 156 logements de propriétaires occupants, soit :**
 - LTD - LHI : 12 logements pour 267 600 €,
 - Énergie : 93 logements pour 1 244 805 €,
 - Autonomie : 51 logements pour 170 085 €,

- **162 756 € correspondant à l'amélioration de 9 logements locatifs, soit :**
 - LTD - LHI : 3 logements pour 54 252 €,
 - LD : 3 logements pour 54 252 €,
 - Energie : 3 logements pour 54 252 €,

- **306 338 € correspondant à l'aide à l'amélioration de 54 lots d'habitation en copropriété, soit :**
 - Copropriétés fragiles – Habiter Mieux 40 lots pour 257 800 €,
 - Copropriétés dégradées 14 lots pour 48 538 €.

La ventilation annuelle prévisionnelle par cible est la suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
TOTAL GENERAL	615 082 €	743 982 €	792 520 €	2 151 584 €
Total PO	560 830 €	560 830 €	560 830 €	1 682 490 €
PO LHI TD	89 200 €	89 200 €	89 200 €	267 600 €
Autonomie	56 695 €	56 695 €	56 695 €	170 085 €
Energie	414 935 €	414 935 €	414 935 €	1 244 805 €
Total PB	54 252 €	54 252 €	54 252 €	162 756 €
Total copropriété	0 €	128 900 €	177 438 €	306 338 €
copro fragile	0 €	128 900 €	128 900 €	257 800 €
copro dégradée	0 €	0 €	48 538 €	48 538 €

Récapitulatif :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnels	656 408,40 €	785 308,40 €	833 846,40 €	2 275 563,20 €
Dont aides aux travaux	615 082 €	743 982 €	792 520 €	2 151 584 €

Dont aides à l'ingénierie	41 326,40 €	41 326,40 €	41 326,40 €	123 979,20 €
- part fixe	13 546,40 €	13 546,40 €	13 546,40 €	40 639,20 €
- part variable	27 780 €	27 780 €	27 780 €	83 340 €

Lorsque les objectifs de la convention sont atteints, la CA-MGS pourra solliciter le délégué local de l'Anah pour demander une révision des objectifs quantitatifs, plus particulièrement pour le traitement des logements indignes, très dégradés ou éligibles au programme Habiter Mieux.

Ecrêtement des subventions :

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des articles R.321-17 du C.C.H., le délégué local de l'Anah procède s'il y a lieu, à l'écèlement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

L'écèlement des subventions sera également réalisé en conformité avec les règles du programme d'actions en vigueur.

L'Anah et le Département de la Meuse étant les principaux contributeurs au financement des projets de travaux dont cette convention fait l'objet, il est convenu que l'écèlement sera mis en œuvre pour diminuer leurs aides alors que celles des autres financeurs ne seront pas recalculées.

5.2 – Financements de la CA-MGS

5.2.1. Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH, la CA-MGS met en place des financements spécifiques ou complémentaires à l'Anah, correspondant aux actions sur le parc d'habitat privé qui sont estimées prioritaires :

- **Pour les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes** : elle souhaite les encourager à entreprendre les travaux énergétiques les plus complets qui soient, à faciliter la sortie d'habitat indigne ou très dégradé des propriétaires qui seraient dans cette situation et accompagner les personnes nécessitant des travaux de maintien à domicile ou d'adaptation au handicap.
- **Pour les propriétaires bailleurs** : elle souhaite faciliter une offre de logements qui après travaux seront économes en énergie.
- **Pour les copropriétés** : elle souhaite accompagner les plus fragiles dans la définition de leurs programmes de travaux.

Afin d'amplifier la dynamique créée par l'OPAH et pour tenir compte des spécificités de son territoire, la CA-MGS prévoit par ailleurs des actions d'accompagnement complémentaires qui élargiront la cible de ménages potentiellement impliqués dans la démarche ; elle envisage ainsi de poursuivre sa campagne de ravalement.

5.2.2. Montants prévisionnels

Ingénierie :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CA-MGS pour l'opération sont de :

- 116 112 € HT (139 334,40 € TTC) au titre de la part fixe de l'intervention de suivi-animation.
- 83 340 € TTC au titre de la part variable de l'intervention de suivi animation.

Travaux :

La CA-MGS s'engage à apporter des aides complémentaires à l'Anah :

- **Pour la lutte contre la précarité énergétique :** aide de 1.000 €, pour des gains énergétiques supérieurs ou égaux à 35% rentrant dans des projets qualifiés de « Habiter Mieux », au bénéfice des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes éligibles au dispositif, soit une dotation de 93 000 €, correspondant à l'objectif de 93 logements de propriétaires occupants à traiter sur la durée de l'OPAH,
- **Pour les travaux couplés Rénovation énergétique/maintien à domicile :** aide de 1.500 €, pour des gains énergétiques supérieurs ou égaux à 35% rentrant dans des projets comportant également des travaux pour le maintien à domicile, au bénéfice des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes éligibles au dispositif, soit une dotation de 40 500 €, correspondant à l'objectif de 27 logements de propriétaires occupants à traiter sur la durée de l'OPAH,
- **Pour les travaux lourds de rénovation de logements indignes ou très dégradés** de propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes, soit un objectif de 12 logements à traiter durant l'OPAH, l'aide intercommunale représentera 10% de la dépense subventionnée, dans la limite de 5 000 € par logement, en cas de logement occupé et faisant l'objet d'un suivi partenarial (objectif de 6). La CA-MGS accordera une aide de 5% de la dépense subventionnée, dans la limite de 2.500 € par logement, en direction des primo-accédants occupant un logement très dégradé (objectif de 6). La dotation maximale est de 45 000 € sur les 3 ans.
- **Pour favoriser la production de logements locatifs de qualité par le réinvestissement du parc vacant et dégradé à loyer maîtrisé,** la CA-MGS a décidé d'instituer une aide équivalente au double de la prime « Habiter Mieux », pour les 6 projets locatifs avec un volet de rénovation énergétique et hors très dégradés (si 1.500 € de l'Anah, 3.000 € de la CA et si 2.000 € de l'Anah, 4.000 € de la CA). A raison de 6 logements en trois ans, la dotation à consacrer à cette action est estimée à 24.000 €.
- **Pour les copropriétés,** la CA-MGS apportera une aide aux travaux, aux syndicats de copropriété (SDC) de 500 € par lots d'habitation en cas de travaux labellisés « Habiter Mieux -Copropriétés fragiles » ou « copropriétés dégradées », soit une dotation prévisionnelle de 27 000 €.

Par ailleurs, la CA-MGS va mettre en place une aide à la décision, destinée à financer les études préalables au vote des travaux : phase études/conception de l'équipe de maîtrise d'œuvre comprenant entre autres l'état des lieux de la copropriété, les diagnostics techniques avant travaux (hors audit énergétique), les études d'avant-projet(s) et le dossier de consultation des entreprises.

Cette aide collective sera attribuée au syndicat de copropriétaires et équivalente à un forfait maximum de 150 euros par logement pour les copropriétés de plus de 11 lots d'habitation et de 350 € pour celles de 11 lots et moins. La dotation prévisionnelle correspondante est de 8.200 €.

Récapitulatif :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CA-MGS pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnels	145 575 €	156 075 €	158 725 €	460 375 €
Dont aides à l'ingénierie :	74 225 €	74 225 €	74 225 €	222 675 €
- Suivi animation	46 445 €	46 445 €	46 445 €	139 334,40 €
- AMO	27 780 €	27 780 €	27 780 €	83 340 €
Dont aides aux travaux :	71 350 €	81 850 €	84 500 €	237 700 €
- Renforcement prime Habiter Mieux (1 000 €/logt) PO	31 000 €	31 000 €	31 000 €	93 000 €
- Renforcement prime Habiter Mieux si travaux couplés avec de l'autonomie (1 500 €/logt) PO	13 500 €	13 500 €	13 500 €	40 500 €
- Renforcement Anah pour travaux sur logement indigne/très dégradé : aide 10% ou 5% PO	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €
- Renforcement Anah pour les logements locatifs avec travaux : prime de 3.000 € ou 4.000 € par logement hors « très dégradé »	8 000 €	8 000 €	8 000 €	24 000 €
- Aide au financement des SDC pour les copropriétés fragiles ou dégradées	3 850 €	14 350 €	17 000 €	35 200 €

5.3 – Financements la Région Grand Est et de la CA-MGS associées

5.3.1. Règles d'application

La Région apportera, via un Fonds Commun d'intervention Région/CA-MGS, des aides complémentaires à celles de l'Anah, du Conseil départemental délégataire, et de la CA-MGS, en favorisant l'amélioration des performances énergétiques des logements de propriétaires occupants et la lutte contre la précarité énergétique, y compris dans l'habitat indigne et très dégradé, dès lors que la rénovation permet une intervention sur le bâti en conformité avec son dispositif.

Ces aides relèvent du Volet 2 de la politique régionale en faveur des Opérations collectives de rénovation de logements éneergivores. Ce volet précise les conditions de mise en place d'un fonds commun d'intervention permettant d'apporter aux propriétaires occupants privés des aides complémentaires à celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La Région souhaite aider les travaux de rénovation de logements éneergivores (classes E, F et G) dans une démarche globale ou par étapes visant un niveau BBC-compatible. La rénovation doit à minima atteindre l'étiquette énergétique C pour un appartement ou doit inclure à minima un bouquet de 2 travaux + la ventilation pour les maisons (et hors chauffage), conformément à son référentiel technique.

5.3.2. Montants prévisionnels

Suivi-animation:

- a) La CA-MGS, maître d'ouvrage, s'engage :
à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.2.2.
- b) La Région s'engage :
à participer au financement de la part fixe du suivi-animation, au prorata des dossiers concernant les logements éneergivores qu'elle finance, sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

Travaux – Intervention dans le cadre d'un fonds commun :

Pour cette opération, la CA-MGS et la Région ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 138 000 €. Sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné, la participation de la Région est estimée à 69 000 € pour les 3 années de l'opération et celle de la CA-MGS à 69 000 €, sur la base de 55 logements qui rentrent dans leurs objectifs partagés.

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun pourra être écrêtée ou non-attribuée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster si besoin au plafond maximum de financement public autorisé.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la CA-MGS et la Région qui précise notamment :

- Les conditions d'inscription budgétaire de la Région sur cette opération,
- Les modalités de versement de l'aide de la Région à la CA-MGS pour la constitution du fonds commun,
- Les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun,
- Les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'OPAH pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la Région. Ces adaptations seront effectuées entre la CA-MGS et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

Les règles d'attribution de ces aides telles qu'elles sont définies à la date de signature de la présente convention figurent en annexe 3.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Engagements d'Action Logement

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés. Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, allant de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis, parfois, à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute

la durée de réalisation du projet.

Les interventions d'Action Logement s'inscrivent dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement (aides allouées aux salariés du secteur privé et/ou assujettis aux salariés d'entreprises cotisantes). Les fonds mobilisés sont prédéfinis pluri annuellement dans la limite de la consommation des enveloppes inscrites dans la convention.

Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés. Action Logement s'engage, dès lors, à mettre à disposition la globalité de son offre de produits et services, dédiée aux locataires, aux propriétaires accédants, occupants ou bailleurs, selon la réglementation en vigueur.

Ainsi, Action Logement est un partenaire clef dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU/Anah qui constituent un axe d'actions privilégié afin de produire une offre de logements adaptée.

En outre, Action Logement participe, à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur 5 ans, à la redynamisation des centres villes dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville dont la Ville de Bar le Duc fait partie. Action Logement contribue, au sein du projet urbain global en partenariat avec la Ville de Bar le Duc et la Communauté d'Agglomération Meuse Grand Sud, à la politique de rénovation énergétique du parc ancien via des aides financières sous forme de prêts et de subventions. Les bailleurs sociaux, mais également les investisseurs privés, peuvent bénéficier de financements de la part d'Action Logement à des conditions très avantageuses et ainsi permettre la remise sur le marché locatif de logements rénovés, bien situés, et ainsi participer à l'attractivité durable du centre-ville.

Ces financements portent sur des immeubles entiers (monopropriété) se situant dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Bar-le-Duc. Action Logement Services finance les opérations prioritairement en prêt amortissable qui peut être, le cas échéant, complété par une subvention. Le financement maximum en prêt long terme et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires y afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable.

Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de son expertise quant à la recherche de locataires - Action Logement dispose d'une base de données de salariés demandeurs de logements locatifs et se charge de la sélection de candidats correspondant aux biens mis en location - ainsi que ses produits et services au profit des salariés.

La Communauté d'Agglomération et Action Logement définiront ensemble un dispositif particulier de pilotage de ce partenariat afin de fluidifier l'émergence et l'aboutissement des projets concernés.

Engagements de la Fondation du Patrimoine

Le label de la Fondation du Patrimoine (annexe 6) permet de reconnaître l'intérêt patrimonial d'un bien privé non protégé faisant l'objet d'un projet de restauration. Les travaux réalisés ouvrent droit à une déduction d'impôt ou à une aide financière de la Fondation.

Cette labellisation s'appuie sur trois principaux critères d'éligibilité que sont l'intérêt patrimonial du bien, sa visibilité depuis l'espace public et la qualité de la restauration envisagée.

La déléguée locale de la Fondation du Patrimoine informera l'ensemble des partenaires de la présente OPAH en cas d'évolution du dispositif ou d'atteinte des plafonds financiers définis.

CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION

7.1 – Pilotage de l'opération

7.1.1 – Mission du maître d'ouvrage

La CA-MGS est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme, et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire du suivi-animation (équipe opérationnelle).

7.1.2 – Instances de pilotage de l'opération

Les comités de pilotage et technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la CA-MGS. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. A ce titre, la CA-MGS mettra en place les deux instances de pilotage suivantes :

Comité de pilotage :

Un comité de pilotage stratégique sera chargé des orientations de l'opération, d'émettre un avis sur le rapport d'avancement annuel et le rapport final et d'examiner les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Il se réunira deux fois par an et sera composé :

- De Madame le Préfet, Déléguée locale de l'Anah,
- Du représentant du service environnement de la Direction départemental des territoires si un projet lié au plan de prévention des risques technologiques est abordé,
- De Monsieur le Président du Département de la Meuse, délégué des aides à la pierre,
- De Madame la Présidente de la CA-MGS,
- Des élus de la commission Habitat de la CA-MGS,
- De Monsieur le Directeur Départemental des Territoires (DDT),
- De Monsieur le Président de la Région Grand Est,

Ou de leurs représentants,

- Et de toutes personnes, administrations, associations que le comité de pilotage jugera opportun de s'adjoindre : l'ADIL, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), le Conseil en Architecture, Urbanisme et

Environnement (CAUE), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), ...

L'animation du comité de pilotage sera assurée par la Communauté d'Agglomération, appuyée par l'équipe opérationnelle représentée par le Directeur de l'organisme opérateur.

Comité technique :

Un comité technique chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH. Il se réunira tous les 3 mois et sera composé principalement de représentants de la CA-MGS, de la Région, du Département et de l'Anah.

Il pourra entre autre faire un état d'avancement de l'opération et proposer des solutions à d'éventuels problèmes rencontrés.

Le comité technique se compose aussi de tous les partenaires que la CA-MGS souhaitera associer à la réflexion en fonction de la nature des dysfonctionnements identifiés.

Le partenariat avec Action Logement Services y sera formalisé (informations, relations entre les partenaires ; entre l'opérateur, les bailleurs et AL)

7.2 – Suivi-animation de l'opération

7.2.1 – Equipe de suivi-animation

Au titre des volets d'actions exposés à l'article 3, la CA-MGS s'engage à mettre en place une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'animation et le suivi de l'opération (opérateur).

7.2.2 – Contenu des missions de suivi-animation

Les missions suivantes sont confiées à l'équipe opérationnelle par la CA-MGS :

Action d'information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer l'animation de l'opération.

L'opérateur organisera l'information et la mobilisation de l'ensemble des partenaires tels que les particuliers (notamment ceux ayant sollicité des informations pendant l'enquête courrier), les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication, information générale du public, définition et mise en œuvre de l'accueil du public, mise en place de permanence...). Ainsi, cette mission sera réalisée à l'aide de :

- La tenue régulière de permanences en des lieux et à une fréquence qui seront déterminés ultérieurement pour permettre une bonne couverture du territoire.
- La participation aux manifestations diverses (expositions, réunions) qui pourront être organisées par la CA-MGS.
- L'établissement des contacts avec les moyens locaux d'information (presse, radio, bulletins municipaux...)

Réalisation de diagnostics relevant de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de la politique partenariale de lutte contre le logement indigne et non-décent, mise en place en Meuse, l'équipe opérationnelle disposera des signalements collectés.

- Le conseil aux propriétaires sera accompagné d'une visite systématique du logement afin d'avoir une approche globale intégrant l'aspect architectural, la fonctionnalité du logement et les aspects thermiques,
- La réalisation en amont de toute mise en œuvre de diagnostics techniques et des autres diagnostics techniques complémentaires comme l'adaptation,
- Elle alimentera la base de données départementale par les informations collectées et les suites données.

A la demande des maîtres d'ouvrage ou des autorités compétentes, notamment l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la DDCS, elle établira les programmes de travaux :

- De sorties d'insalubrité ou de péril,
- D'interventions spécifiques à caractère sanitaire et social : lutte contre le saturnisme, risques liés à l'amiante, ...
- De mise aux normes de sécurité (gaz, électricité, ...),

La grille d'évaluation de l'insalubrité de l'Anah sera utilisée par l'équipe opérationnelle lors de chaque visite de logement.

Cette mission spécifique sera demandée à l'opérateur lorsqu'un logement locatif aura été signalé à la plateforme départementale « habitat indigne » car susceptible de relever de situations de non décence ou d'indignité : il réalisera la première visite technique, y compris auprès de locataires puis il transmettra le rapport d'observation (grille d'insalubrité Anah) à la plateforme habitat dégradé. Un travail de coordination devra être mené avec les services de la DDT de la Meuse et de l'ARS.

Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires, locataires et copropriétaires dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique et architectural.

Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à l'équipe opérationnelle ou à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

Le conseil portera notamment sur les points suivants :

- Relevé de l'état actuel de l'immeuble,
- Établissement du programme de travaux, croquis et chiffrages sommaires lorsque cela est nécessaire,
- Réalisation des études de faisabilité financières (plan de financement, estimation de loyers),
- Aide au montage financier et à l'établissement des demandes de subvention Anah, avec notamment :
 - Contrôle des règles en matière d'habitabilité et d'accessibilité
 - Contrôle de la surface habitable avant et après travaux
 - Vérification de la réalisation des démarches pour le droit des sols
 - Coordination avec toutes les instances sur le plan social, immobilier et économique
- Calcul des loyers conventionnés et de l'éventuelle Aide Personnalisée au Logement (APL) pour ce qui concerne les logements occupés,
- Examen des problèmes posés par les occupants pendant les travaux et propositions de solutions,
- Information sur les droits respectifs des locataires et des propriétaires,
- Présentation des cas pouvant donner lieu à l'attribution des aides spécifiques prévues par les différentes collectivités publiques.

Volet Energie

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre du Volet Energie sont définies dans les délibérations 2017-34 et 2017-35 du 29 novembre 2017 du conseil d'administration de l'Anah, rentrant en vigueur au 1er janvier 2018.

Ainsi, d'après la délibération 2017-35 du 29 novembre 2017 du conseil d'administration de l'Anah, les missions de suivi-animation doivent comprendre un volet énergie qui se traduit notamment par :

- La réalisation d'évaluations énergétiques ;
- Un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique ;
- La mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment

d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;

- La prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

La délibération 2017-34 du conseil d'administration de l'Anah définit les conditions d'attributions et le montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), et notamment l'étendue de la mission de conseil et d'assistance aux bénéficiaires pour l'établissement du programme de leur opération, le montage et le suivi des dossiers de demande et de paiement des subventions, quel que soit la nature du projet.

S'agissant des projets de rénovation énergétique, le diagnostic prévu dans la phase d'aide à la décision comprend une évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement, ainsi qu'une estimation du coût des travaux, la réalisation des évaluations énergétiques (consommation et gain) selon les différents cas de figure étudiés.

De manière plus générale :

- Au démarrage de l'OPAH, l'équipe opérationnelle définira les partenariats à mettre en place et les établira en lien avec le maître d'ouvrage et la délégation locale de l'Anah.
- Ce partenariat devra permettre d'assurer un repérage des situations de précarité énergétique en lien avec les acteurs de terrain : le Conseil Départemental, par le biais de l'équipe territoriale logement et du FSE, les fournisseurs d'énergie, les services sociaux de la CAF, les centres communaux d'action sociale (CCAS).
- Les supports de communication de l'OPAH intégreront des informations relatives à la maîtrise de l'énergie, l'information et les conseils se prolongeant dans l'accompagnement personnalisé des ménages, lors de la visite de logements (nécessité de réduire la consommation énergétique et les économies envisageables dans leur logement, les conditions pour y parvenir).
- Pour les propriétaires s'engageant dans une démarche d'amélioration énergétique de leur logement, une évaluation thermique (méthode 3CL) sera réalisée pour déterminer la faisabilité du projet et les moyens techniques sociaux et financiers à mettre en œuvre, avant et après travaux.
- Pour les dossiers pouvant prétendre aux aides du fonds commun CA-MGS/Région, il y aura lieu de prévoir, sur la base de l'évaluation thermique réalisée, la solution technique de référence choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau avec évaluation chiffrée. En cas de rénovation par étape, il faudra préciser les travaux retenus et les dérogations éventuelles applicables à la solution choisie.

Volet promotion du conventionnement sans travaux

A titre d'exemple, les missions de l'opérateur pourront notamment porter sur la prospective, sur des actions de communication et d'information auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers, ainsi que sur l'accompagnement du propriétaire sur l'ensemble de la démarche de conventionnement et notamment :

- La vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence,
- Les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire, les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec les organismes d'intermédiation locative,
- L'élaboration de la convention avec l'Anah,
- L'élaboration du projet de bail.

7.2.3 – Modalités de coordination opérationnelle

La Communauté d'Agglomération sera chargée d'assurer, avec l'appui de l'équipe opérationnelle, l'articulation entre les instances de pilotage de l'OPAH et l'ensemble des

partenaires notamment :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,
- Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Les autres partenaires intervenants sur des thématiques spécifiques (ADIL, EIE, ADEME, Action Logement Services...).

7.3 – Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1- Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs quantitatifs énumérés à l'article 4 seront suivis grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants.

Ils seront détaillés par statut (propriétaires occupants ou locatif) et selon les différentes cibles prioritaires de l'OPAH (habitat indigne et très dégradé, autonomie, économies d'énergie) :

- Nombre de demandes de financements déposées,
- Nombre de logements indignes ou très dégradés mis aux normes de décence,
- Nombre de logements mis aux normes de confort,
- Nombre de logements pour lesquels un diagnostic Energie aura été réalisé,
- Nombre de logements ou d'immeubles faisant l'objet de financements complémentaires,
- Nombre de logements pour lesquels le locataire aura été maintenu après travaux,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Variation des loyers moyens,
- Nombre de logements conventionnés,
- Réalisation d'actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie,
- Nombre de dossier engagé par l'AMO de l'OPAH pour Action Logement Services.

7.3.2 – Bilans et évaluation finale

Au moins deux bilans par an d'avancement et un rapport faisant le bilan final de l'opération dans l'année suivant son terme, seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés sous la responsabilité de la CA-MGS en comité de pilotage stratégique. Ces bilans feront l'objet de rapports exhaustifs qui seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan intermédiaire (semestriel)

Un bilan semestriel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera validé à l'occasion du comité de pilotage. Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale et quelles réponses à la demande de logements des salariés d'entreprises ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ;
- Le suivi des dossiers identifiés lors de l'étude préopérationnelle ;
- Le suivi des situations de mal logement (repérages engagés au niveau de l'opérateur et des partenaires) ;
- L'état des dossiers non éligibles aux aides et les motifs de rejet ;
- Le point sur les actions d'animation et la mise en œuvre du plan de communication.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. Ces bilans pourront aborder les différents points demandés dans le bilan final si nécessaire.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.
- Conclure sur le réel impact ou non de l'opération. L'analyse se réalisant par le biais des données recueillies (bilan successifs de l'opération programmée), enquêtes de satisfaction des ménages, auditions des acteurs, etc.
- Conclure sur le fonctionnement du système. Est-il optimum ? Assure-t-il le meilleur service ? Le système a-t-il été efficace (subventions, aides, gestion des dossiers...) ?
- Mettre en avant la satisfaction ou l'insatisfaction des bénéficiaires et mesurer l'impact de l'opération pour eux (confort, économie, énergie, accessibilité, remise en service de bien vacants...).

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VI : COMMUNICATION

ARTICLE 8 : COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Le nom et le logo de l'Anah seront portés sur l'ensemble des documents et supports d'information (dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH), et ce dans le respect de sa charte graphique.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Enfin, il est nécessaire que le ménage dispose d'une information globale sur les différentes aides, notamment celles portées par l'Anah pour l'amélioration énergétique (Habiter Mieux sérénité et MaPrimeRénov). Lorsque qu'un ménage sera renseigné, il conviendra donc d'étudier le projet pour l'amener à faire le bouquet de travaux le plus complet en renvoyant, si nécessaire, vers les contacts MaPrimeRénov lorsqu'elle apparait comme la meilleure solution pour le ménage. L'équipe de suivi-animation fera également connaître l'ensemble des aides proposées par tous les partenaires, dont celles de la Fondation du Patrimoine.

La Communauté d'Agglomération veillera, en collaboration avec l'équipe de suivi-animation, à la cohérence et la bonne coordination des actions déployées dans le cadre de l'OPAH-RU et du Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique (SARE), porté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et co-porté au niveau régional.

CHAPITRE VII : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de trois années à compter de la date de signature par le Président du Conseil Départemental. Elle portera ses effets sur les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire de la présente convention.

Au terme de cette convention, les demandes de subventions auprès de l'Anah seront instruites selon la réglementation générale.

ARTICLE 10 : REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée par le maître d'ouvrage ou l'Anah de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de cette résiliation.

ARTICLE 11 : TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de programme signée, ainsi que ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région, et à l'Anah centrale en version PDF.

A

Fait en 4 exemplaires

Le

La Présidente de la
Communauté d'Agglomération
Meuse Grand Sud

Le Président
du Conseil départemental de la Meuse,
représentant l'Etat et l'Anah

Madame Martine JOLY

Monsieur Claude LEONARD

Le Président
de la Région Grand Est

La directrice régionale
d'Action Logement Grand Est

Monsieur Jean ROTTNER

Madame Caroline MACE

Annexe 1 – Périmètre de l’opération

L’opération couvrira la totalité du territoire intercommunal soit les 33 communes suivantes :

Communes	Périmètre
Bar-le-Duc	Partie du territoire communal (hors périmètre OPAH-RU)
Behonne	Totalité du territoire communal
Beurey-sur-Saulx	Totalité du territoire communal
Chanteraine	Totalité du territoire communal
Chardogne	Totalité du territoire communal
Combles-en-Barrois	Totalité du territoire communal
Culey	Totalité du territoire communal
Fains-Véel	Totalité du territoire communal
Givrauval	Totalité du territoire communal
Guerpont	Totalité du territoire communal
Ligny-en-Barrois	Partie du territoire communal (hors périmètre OPAH-RU)
Loisey	Totalité du territoire communal
Longeaux	Totalité du territoire communal
Longeville-en-Barrois	Totalité du territoire communal
Menaucourt	Totalité du territoire communal
Naives-Rosières	Totalité du territoire communal
Naix-aux-Forges	Totalité du territoire communal
Nançois-sur-Ornain	Totalité du territoire communal
Nant-le-Grand	Totalité du territoire communal
Nantois	Totalité du territoire communal
Resson	Totalité du territoire communal
Robert-Espagne	Totalité du territoire communal
Rumont	Totalité du territoire communal
Saint-Amand-sur-Ornain	Totalité du territoire communal
Salmagne	Totalité du territoire communal
Savonnières-devant-Bar	Totalité du territoire communal
Silmont	Totalité du territoire communal
Tannois	Totalité du territoire communal
Trémont-sur-Saulx	Totalité du territoire communal
Tronville-en-Barrois	Totalité du territoire communal
Val-d'Ornain	Totalité du territoire communal
Vavincourt	Totalité du territoire communal
Velaines	Totalité du territoire communal

Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées à la date de signature de la convention

Propriétaires occupants

L'aide de l'Anah est accordée sous conditions de revenus.

Plafond de ressources 2020 : revenu fiscal de référence année 2019 (en €)

Composition du ménage	Plafond ressources très modestes	Plafond ressources modestes
1 personne	14 879 €	19 074 €
2 personnes	21 760 €	27 896 €
3 personnes	26 170 €	33 547 €
4 personnes	30 572 €	39 192 €
5 personnes	34 993 €	44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412 €	+ 5 651 €

Types de travaux subventionnables et taux de l'aide

Types de travaux	Plafond ressources très modestes	Plafond ressources modestes
Réhabilitation de logement indigne ou très dégradé – travaux lourds (plafond de travaux 50 000 € H.T.)	50%	
Travaux de salubrité et de sécurité (plafond de travaux 20 000 € H.T.)	50%	
Travaux pour l'autonomie de la personne (plafond de travaux 20 000 € H.T.)	50%	35%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique - gain énergétique > 35 % (plafond de travaux 20 000 € H.T.)	50%	35%
Travaux de sortie de précarité énergétique des logts en F ou G - gain énergétique > 35 % et de 2 classes énergétiques (plafond de travaux 30 000 € H.T.)	50%	35%
Primes Habiter Mieux : Travaux de lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique > 35 %)	10% plafonnée à 2.000 €	10% plafonnée à 1.600 €
Travaux de sortie de précarité énergétique des logts en F ou G - gain énergétique > 35 % et de 2 classes énergétiques (plafond de travaux 30 000 € H.T.)	20% plafonnée à 4.000 €	20% plafonnée à 2.000 €

Propriétaires bailleurs

L'ANAH octroie des subventions aux propriétaires privés, sans conditions de ressources, pour réaliser des travaux d'amélioration par des artisans ou entreprises du Bâtiment, sur le patrimoine destiné à la location. Les logements réhabilités avec des aides de l'Anah doivent être loués à titre de résidence principale, pendant 9 ans.

Le montant des subventions correspond à un pourcentage par rapport au montant total des travaux H.T., dans la limite d'un plafond, qui varie selon le type d'intervention.

TYPE D'INTERVENTION : Loyer conventionné social (1)		Plafond travaux HT (hors honoraires diagnostics et maîtrise d'œuvre)
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	35%	1 000 €/m ² (dans la limite de 80 000 € par logement)
Travaux de sécurité ou de salubrité	35%	750 €/m ² (dans la limite de 60 000 € par logement)
Réhabilitation de logement dégradé	25%	
Primes Habiter Mieux si gain > à 35%	Forfait	1.500 €/logt ou 2.000€/logt si sortie de F ou G et gain de 2 classes énergétiques

Par ailleurs, selon le PAT 2020, le plafond de travaux pris en compte peut être majoré selon les gains énergétiques obtenus après travaux :

Catégories	Gain énergétique	Étiquette après travaux	Plafonds de travaux subventionnables*
- travaux pour réhabiliter un logement dégradé - travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat - travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	De 35 à 50 %	C	787,50 € m ²
	Supérieur à 50 %	C	825 € m ²
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	De 35 à 65 %	C	787,50 € m ²
	Supérieur à 65 %	C	825 € m ²
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	De 60 à 80 %	C	1 050 € m ²
	Supérieur à 80 %	C	1 100 €/m ²

* dans la limite de 80m²

(1) Les subventions imposent aux bailleurs un engagement spécifique sur le niveau du loyer après travaux, dans le cadre d'une convention de 9 ans minimum passée avec l'Anah :

- Le loyer social est plafonné au m², sur la base de la surface fiscale du logement (soit la surface habitable du logement, majorée de la moitié de la surface des annexes - balcon, dépendances - dans la limite de 8m²). Selon l'avenant n°1 au PAT de 2020, le plafond de loyer social varie selon la surface des logements, de 4.51 à 7.20 euros/m² par mois en dehors de Bar-le-Duc et de 5.20 à 7.20 euros/m² par mois à Bar-le-Duc.

Conventionnement avec et sans travaux sur les communes de Bar le Duc, Verdun et Commercy :

Superficies	jusqu'à 50 m ²	de 51 à 65 m ²	de 66 à 80 m ²	de 81 à 95 m ²	de 96 à 110 m ²	sup. à 110 m ²
loyer intermédiaire	9,07 €	*				
loyer social	7,20 €	6,58 €	6,07 €	5,33 €	5,20 €	*
loyer très social	5,59 €	5,03 €	4,64 €	4,08 €	3,98 €	*

Conventionnement avec et sans travaux sur les communes éligibles hors Bar le Duc, Verdun et Commercy :

Superficies	jusqu'à 50 m ²	de 51 à 65 m ²	de 66 à 80 m ²	de 81 à 95 m ²	de 96 à 110 m ²	sup. à 110 m ²
loyer social	7,20 €	6,03 €	5,16 €	4,86 €	4,51 €	*
loyer très social	5,59 €	4,61 €	3,95 €	3,72 €	3,45 €	*

- Les locataires doivent respecter des conditions de ressources (vérifiées sur la base du revenu fiscal de référence de l'année N-2). A titre indicatif, les plafonds à ne pas dépasser en 2020 sont les suivants :

Taille du ménage locataire	Conventions à loyer social
1 personne seule	20 870 €
Couple	27 870 €
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	33 516 €
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	40 462 €
Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge	47 599 €
Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge	53 644 €
+ personne à charge supplémentaire	+ 5 983 €

Annexe 3 – Règles du fonds d'intervention CA-MGS-Région

La CA-MGS et la Région s'engagent, au moyen du fonds d'intervention, à apporter différents abondements aux aides de l'Anah. A la date de signature de la présente convention, les règles d'attribution ont été définies de la manière suivante.

Pour la Communauté d'Agglomération :

- **Pour la lutte contre la précarité énergétique :** aide de 1.000 €, pour des gains énergétiques supérieurs ou égaux à 35% rentrant dans des projets qualifiés de « Habiter Mieux », au bénéfice des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes éligibles au dispositif, soit une dotation de 93 000 €, correspondant à l'objectif de 93 logements de propriétaires occupants à traiter sur la durée de l'OPAH,
- **Pour les travaux couplés Rénovation énergétique/maintien à domicile :** aide de 1.500 €, pour des gains énergétiques supérieurs ou égaux à 35% rentrant dans des projets comportant également des travaux pour le maintien à domicile, au bénéfice des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes éligibles au dispositif, soit une dotation de 40 500 €, correspondant à l'objectif de 27 logements de propriétaires occupants à traiter sur la durée de l'OPAH,
- **Pour les travaux lourds de rénovation de logements indignes ou très dégradés** de propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes, soit un objectif de 12 logements à traiter durant l'OPAH, l'aide intercommunale représentera 10% de la dépense subventionnée, dans la limite de 5 000 € par logement, en cas de logement occupé et faisant l'objet d'un suivi partenarial (objectif de 6). La CA-MGS accordera une aide de 5% de la dépense subventionnée, dans la limite de 2.500 € par logement, en direction des primo-accédants occupant un logement très dégradé (objectif de 6). La dotation maximale est de 45000 € sur les 3 ans.
- **Pour favoriser la production de logements locatifs de qualité par le réinvestissement du parc vacant et dégradé à loyer maîtrisé,** la CA-MGS a décidé d'instituer une aide équivalente au double de la prime « Habiter Mieux », pour les 6 projets locatifs avec un volet de rénovation énergétique et hors très dégradés (si 1.500 € de l'Anah, 3.000 € de la CA et si 2.000 € de l'Anah, 4.000 € de la CA). A raison de 6 logements en trois ans, la dotation à consacrer à cette action est estimée à 24.000 €.
- **Pour les copropriétés,** la CA-MGS apportera une aide aux syndicats de copropriété (SDC) de 500 € par lots d'habitation en cas de travaux labellisés « Habiter Mieux - Copropriétés fragiles » ou « copropriétés dégradées », soit une dotation prévisionnelle de 27 000 €.

Par ailleurs, la CA-MGS va mettre en place une aide à la décision, destinée à financer les études préalables au vote des travaux : phase études/conception de l'équipe de maîtrise d'œuvre comprenant entre autres l'état des lieux de la copropriété, les diagnostics techniques avant travaux (hors audit énergétique), les études d'avant-projet(s) et le dossier de consultation des entreprises.

Cette aide collective sera attribuée au syndicat de copropriétaires et équivalente à un forfait maximum de 150 € par logement pour les copropriétés de plus de 11 lots d'habitation et de 350 € pour celles de 11 lots et moins. La dotation prévisionnelle correspondante est de 8.200 €.

Pour la Région

Ces aides relèvent du Volet 2 de la politique régionale en faveur des Opérations collectives de rénovation de logements énergivores. Ce volet précise les conditions de mise en place d'un fonds commun d'intervention permettant d'apporter aux propriétaires occupants privés des aides complémentaires à celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Les aides régionales portent sur les travaux de rénovation de logements énergivores (classes E, F et G) dans une démarche globale ou par étapes visant un niveau BBC-compatible. La rénovation doit à minima atteindre l'étiquette énergétique C pour un appartement ou doit inclure à minima un bouquet de 2 travaux + la ventilation pour les maisons (et hors chauffage), conformément au référentiel technique.

Travaux – Intervention dans le cadre d'un fonds commun :

Au regard de leurs règles et priorités respectives, il a été convenu que 55 logements de propriétaires occupants pourraient satisfaire à la fois aux conditions de la CA-MGS et de la région.

Pour cette cible commune, la CA-MGS et la Région interviendront par le biais d'un fonds commun d'un montant total de 138 000 €. La participation de la Région s'élèvera à 69 000 € et celle de la CA-MGS à 69 000 €.

A raison de 18 logements par an, leurs dotations annuelles respectives seront de 23 000 € par an.

Objectifs communs	CA-MGS	Région	TOTAL
- <i>Renforcement prime Habiter Mieux Bonifié (max 2 000 €/logt) - 39 PO</i>	39 000 €	39 000 €	78 000 €
- <i>Renforcement prime Habiter Mieux si travaux couplés avec de l'autonomie (max 3 000 €/logt) - 10 PO</i>	15 000 €	15 000 €	30 000 €
- <i>Renforcement Anah pour travaux sur logement indigne/très dégradé (max 5 000 €/logt) - 6 PO</i>	15 000 €	15 000 €	30 000 €
TOTAL GLOBAL	69 000 €	69 000 €	138 000 €
TOTAL PAR AN	23 000 €	23 000 €	46 000 €

Annexe 4 – Liste initiale de copropriétés à contacter prioritairement en début de suivi-animation

Commune	Numéro immatriculation	Taux d'impayés	Chauffage (C / I)	Adresse de référence	Nb total de lots	Dont lots d'habitation
BAR-LE-DUC	AC1373497	31%	I	24 BOULEVARD RAYMOND POINCARE	7	7
BAR-LE-DUC	AC8284267	46%	I	39 RUE DES DUCS DE BAR	6	6
BAR-LE-DUC	AC8654691	58%	I	8 RUE ERNEST BRADFER	8	8
BAR-LE-DUC	AB1809359	99%	C	38 RUE DU TRIBEL	15	14
SAVONNIERES	AC9049958	218%	I	131 RUE DE SAVONNIERES	3	3
BAR-LE-DUC	AD9773144	9%	C	5 RUE DE LA PISCINE	11	11
LIGNY-EN-BARROIS	AD5447263	9%	C	9 RUE DE LA PISCINE	32	32
LIGNY-EN-BARROIS	AB8037830	10%	C	122 RUE DU GENERAL DE GAULLE	40	40
BAR-LE-DUC	AE3760535	13%	C	2 RUE DE CHAMPAGNE	61	61

Annexe 5 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

En complément et en appui des différents bilans indiqués dans la présente convention, sera utilisé le tableau récapitulatif suivant.

Les montants indiqués ne correspondent qu'au financement des travaux sans prise en compte du financement de l'ingénierie).

Indicateurs	Année 1		Année 2		Année 3		Total	
	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés	Prévus	Réalisés
Logements de propriétaires occupants								
- dont logements indignes et logements très dégradés								
- dont aide pour l'autonomie de la personne								
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique								
Total logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux - dont HM Bonifié								
Logements locatifs								
- dont logements indignes et logements très dégradés								
- dont logements dégradés								
- dont rénovation énergétique								
Total logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux - dont HM Bonifié								
Logts copropriétés								
- dont logts copropriétés fragiles								
- dont logts copropriétés dégradées								
Total engagement subvention Anah								
Total engagement subvention Département								
Total engagement subvention Communauté d'agglomération								
Total engagement subvention Région								

Annexe 6 – Label de la Fondation du Patrimoine

Avec le label de la Fondation du Patrimoine, les propriétaires privés peuvent bénéficier d'un soutien pour engager des travaux de restauration de leur patrimoine immobilier non protégé au titre des Monuments Historiques. Le bâti doit être visible de la voie publique. Les travaux doivent concerner le "clos et le couvert" et sont validés par l'UDAP.

I) Le dispositif

La Fondation peut délivrer un label sur les maisons des particuliers ouvrant droit à des avantages. Ce label est valable 5 ans pour les travaux indiqués dans la demande. Plusieurs demandes peuvent être réalisées de manière consécutive pour des travaux différents.

1.1 Critères d'éligibilité :

- Intérêt patrimonial – maison traditionnelle (confirmé par la déléguée locale),
- Travaux non débutés,
- Qualité de la restauration extérieure,
- Visibilité depuis la voie publique.

1.2 Travaux éligibles : clos et/ou couvert (couverture, fenêtres en bois, volets, portes, zinguerie, charpente, ravalement de façade, murets en pierre sèche associés au bâti, cour pavée...)

1.3 Aides apportées par la Fondation du Patrimoine :

- Déduction de 50% minimum du montant de travaux de l'impôt sur le revenu, associée à une aide de 2% du coût des travaux attribuée sur les fonds propres de la Fondation.
- Si la personne n'est pas imposable, la Fondation peut apporter une subvention qui pouvant aller jusqu'à 1 300€.

1.4 Pièces du dossier : identiques à la demande de déclaration préalable de travaux. Le demandeur reste libre dans son choix de l'entreprise.

II) La procédure

A NOTER que cette procédure restera distincte de celles liées à l'Anah afin de ne pas ralentir leur aboutissement.

2.1 Repérage/mise en relation :

- Lors d'un contact avec un particulier, il s'agira de vérifier que les travaux prévus correspondent à ceux accompagnés par la Fondation et qu'il ne s'agit pas d'une maison récente (éventuellement vérifier sur « Street View » ou à partir d'une photo envoyée par le ménage).
- Toute structure en contact avec un ménage potentiel doit renvoyer celui-ci vers la déléguée locale (coordonnées en bas de page) en lui fournissant ses coordonnées téléphoniques et adresse de la maison et en indiquant la date de prise de contact du ménage. La déléguée reprendra contact et réalisera une visite si nécessaire.

2.2 Si le cas est retenu par la Fondation du Patrimoine, il est indispensable pour le demandeur d'envoyer en amont les éléments du dossier ou rencontrer l'UDAP pour intégrer les préconisations dans le dossier de demande de label.

2.3 Le demandeur doit envoyer le dossier pour instruction au siège local de la Fondation du Patrimoine : 62 rue de Metz, 54000 NANCY.

NB : Communication spécifique en OPAH : faire apparaître le logo Fondation du Patrimoine dans les communications (flyers...) et prévoir un petit encart présentant l'aide.

A noter que la déléguée locale continuera son information auprès des élus lors de leur conseil communautaire.

III) L'enveloppe

Il n'y a pas de contingent financier pour la Meuse à ce jour. Un point sera fait tous les 6 mois. La déléguée locale informera de toute tension sur l'enveloppe afin que la communication locale soit adaptée voire freinée si nécessaire.

Contact :

Déléguée départementale de la Meuse

Anne-Marie MERLIN

06 41 78 32 80

anne-marie.merlin@fondation-patrimoine.org

Dossier de label à retirer sur le site de la Fondation du Patrimoine :

<https://www.fondation-patrimoine.org/soumettre-un-projet/defiscaliser-travaux>